

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Procedura esecutiva immobiliare N. R.G.E. 1203/2024, riunita con la procedura N. R.G.E. 1054/2021 pendente innanzi al Tribunale Ordinario di Roma - IV Sezione Civile, G.E. Dott. Fernando SCOLARO

PREMESSO

- che con provvedimento del 25/03/2025, lo scrivente è stato confermato anche nella procedura riunita RGE 1203/2024 come Custode giudiziario del compendio pignorato della procedura RGE 1054/2021;
- che la procedura RGE 1203/2024 ha ad oggetto il diritto di

Piena proprietà per 1/1/ della ...negozi o botteghe in Comune di Roma, Via Collegentile, n. 29, interno J, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 914, part. 1378, sub. 503, categoria C/1, mq.75, piano T;

- che secondo le Disposizioni Generali impartite ai Custodi dal Tribunale Ordinario di Roma, IV Sezione Civile, il Custode ed il CTU stimatore devono effettuare nel più breve tempo possibile il sopralluogo presso il compendio oggetto del pignoramento;
- che il Custode ha comunicato, tra l'altro:
 - la propria nomina e quella dell'esperto stimatore;
 - la data dell'udienza fissata al **18/06/2025 ore 10:45** ~~l'udienza~~ per l'esame della suddetta relazione, per ordinare la vendita del compendio pignorato nonché per i provvedimenti di cui all'art. 560 cpc.;
 - la data dell'accesso al compendio, fissato per il giorno 29/04/2025, ore 10:00, a mezzo di:
 - comunicazione PEC presso l'avv. Federico MORLINO;
 - raccomandata 1 con prova di consegna del 03/04/2025:
 - n. indirizzata al debitore esecutato presso la sede legale come risultante dalla visura camerale estratta 02/04/2025 e in data 15/04/2025, e tornata al mittente perché destinatario sconosciuto in data 14/04/2025;
 - n. all'Amministratore unico del debitore esecutato - , presso il proprio indirizzo di residenza, consegnata in data 11/04/2025;
- che il debitore esecutato, in data 10/04/2025, a mezzo del legale rappresentante Sig. , ha fornito copia del contratto di locazione dell'immobile e l'indicazione del referente della società locataria con cui interagire - il Sig. , del quale ha fornito anche la copia del documento di riconoscimento;

che, a mezzo di comunicazione PEC del 15/04/2025 ha confermato alla società che l'accesso al compendio si sarebbe tenuto in data 29/04/2025, ore 10:00; tutto ciò premesso, il giorno 29/04/2025, alle ore 10:00, presso il compendio pignorato della procedura in oggetto, il Custode giudiziario e l'esperto stimatore si apprestano ad accedere al compendio. Il Custode e l'Esperto ricevuto il consenso all'accesso da parte del

Alle ore 10:30 interviene all'accesso anche il sign. ~~che nato alla procedura,~~
in rappresentanza del Sig.

Sono presenti:

1. Dott. Giuseppe GATTI, nella qualità di Custode giudiziario, giusta nomina di cui si esibisce copia agli altri soggetti intervenuti al sopralluogo;
2. Arch. Cristiana PACCHIAROTTI, nella qualità di Esperto stimatore, giusta

....., nella qualità di
debitore esecutato della procedura in oggetto, da ora denominato
"debitore" occupante, nato a (.....) il
...../...../....., residente in via
..... telefono:
..... e-mail:@..... fax
..... che esibisce il seguente documento:
tipo..... numero.....
rilasciato da: il: con
scadenza il: CF:

Il Custode da atto che gli è stata già fornita la copia di un contratto di locazione della durata di 6 anni, dal 01/11/2013 al 31/10/2019 registrato in data

Signor, su richiesta del Custode, dichiara.....:

Il Custode giudiziario, rilevato che a fronte dell'occupazione del compendio, gli occupanti:

- versano l'importo di € 1.125 + IVA 20% mensile;

chiede:

1) copia delle fatture rilasciate dal debitore esecutato e della evidenza bancaria del pagamento dei canoni versati dalla trascrizione del pignoramento del 22/11/2024 fino alla data odierna;

2) che effettuino mensilmente il versamento della somma di € 1.125 + IVA (20%) salvo conguaglio secondo le modalità riportate nel nel documento intestato "INFORMATIVA FEBBRAIO 2025" consegnato con separato verbale.

Successivamente, il Custode richiede di visionare le ultime due bollette delle utenze di luce, acqua e gas. Rileva quanto segue:

.....
.....
.....

Successivamente, il Custode richiede di conoscere il nome e il cognome, i numeri di telefono e l'indirizzo dell'Amministratore del Condominio in cui il compendio pignorato è localizzato. Prende atto

.....
.....
.....

Il Custode, inoltre, richiede di visitare, e visita il compendio pignorato.

Il Custode si riserva di completare la raccolta di informazioni sul compendio pignorato tramite accesso il giorno di definire

L'esperto stimatore procede, quindi, alle misurazioni e alle verifiche previste dal Suo incarico. Acquisisce, inoltre fotografie dei luoghi.

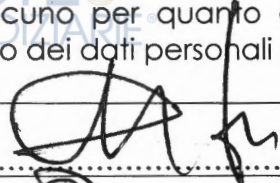
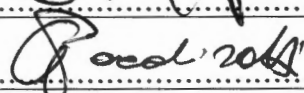
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Alle ore 10:55, termina il sopralluogo.

Con la sottoscrizione del presente verbale, i partecipanti intervenuti dichiarano, assumendosi ogni responsabilità ciascuno per quanto di propria competenza che le dichiarazioni sopra riportate rispondono al vero.

Resi edotti ai sensi di quanto disposto dall'art. 13 del Dlgs 196/2003, l'occupante e il debitore esecutato dichiarano, inoltre, ciascuno per quanto di propria competenza, di prestare il consenso al trattamento dei dati personali e sensibili.

Roma, ...

Il Custode giudiziario Giuseppe GATTI	
L'Esperto stimatore Arch. Cristiana PACCHIAROTTI	

.....	
.....	
.....	

Il notaio ha verificato anche all'indirizzo del debitore che il debitore non ha altri immobili e che non ha altri debiti.

*che a loro pertinenza condominiale
in cui finisce l'importo.*

VERBALE DI ACCESSO AL COMPENDIO PIGNORATO

Procedura esecutiva immobiliare N. R.G.E. 1203/2024, riunita con la procedura N. R.G.E. 1054/2021 pendente innanzi al Tribunale Ordinario di Roma – IV Sezione Civile, G.E. Dott. Fernando SCOLARO

PREMESSO

1. con provvedimento del 25/03/2025, lo scrivente è stato confermato anche nella procedura riunita RGE 1203/2024 come Custode giudiziario del compendio pignorato della procedura RGE 1054/2021;
2. che la procedura RE 1203/2024 ha ad oggetto il diritto di

Piena proprietà per 1/1 della L. negozi o botteghe in Comune di Roma, Via Collegentilese, n. 29, interno J, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 914, part. 1378, sub. 503, categoria C/1, mq.75, piano T;

COSIDERATO

3. che il compendio pignorato risulta oggetto del contratto di locazione della durata di 6 anni, dal 01/11/2013 al 31/10/2019 registrato in data 17/10/2014 al n. 016705 – serie 3T, stipulato tra

SI CHIEDE

di ricevere a mezzo PEC, all'indirizzo la copia delle fatture ricevute e della documentazione comprovante il pagamento dei canoni scaduti successivamente alla trascrizione del pignoramento del 22/11/2024 e, quindi, almeno dei canoni relativi al mese di dicembre 2024 e gennaio, febbraio, marzo e aprile 2025.

Roma, ...





TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SETTORE CIVILE - SEZIONE IMMOBILIARE
R.G.E.I. n. 1054/2021 a cui risulta riunita la R.G.E.I. n. 1203/2024
G.E. DOTT. Fernando SCOLARO

INFORMATIVA PER LA PARTE ESECUTATA

Informazioni di carattere generale

- I creditori hanno pignorato i beni immobili interessati, chiedendone la vendita forzata, allo scopo di soddisfare, con il relativo ricavato, i loro crediti nei suoi confronti.
- La procedura esecutiva immobiliare è risulta iscritta come indicato in epigrafe.
- Il giudice dell'esecuzione ha nominato suoi ausiliari lo scrivente quale custode giudiziario del compendio pignorato, nonché un esperto iscritto all'albo dei consulenti tecnici del tribunale ai fini della relativa stima.
- I predetti ausiliari, previo avviso, hanno provveduto a effettuare un sopralluogo presso il compendio pignorato.
- L'esperto, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione nel fascicolo dell'esecuzione.
- Il giudice dell'esecuzione ha fissato per il giorno **18/06/2025** ore **10:45** l'udienza per l'esame della suddetta relazione, per ordinare la vendita del compendio pignorato nonché per i provvedimenti di cui all'art. 560 cpc.
- Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di Roma, sito in Viale Giulio Cesare 54/B.
- La parte esecutata potrà continuare ad abitare nel compendio pignorato – unitamente al suo nucleo familiare – sino al decreto di trasferimento a condizione che consenta l'accesso al custode ed all'esperto stimatore nonché ai potenziali acquirenti, e provveda a tutelare adeguatamente l'immobile e le sue pertinenze, mantenendolo in buono stato di conservazione e rispetti gli obblighi sulla stessa incombenti (a solo titolo esemplificativo: deposito del rendiconto trimestrale, ordinaria manutenzione, riparazione danni, etc.); in difetto il Giudice ne ordinerà la liberazione anche prima dell'emissione del decreto di trasferimento.
- Per le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili diversi dall'abitazione il giudice dell'esecuzione ordinerà invece la liberazione dell'immobile pignorato, (anche in funzione della più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed effettivo svolgimento della procedura), di regola con l'emissione dell'ordinanza di vendita.
- Il provvedimento di liberazione dell'immobile e/ o l'ingiunzione di rilascio contenuto nel decreto di trasferimento saranno attuati dal custode giudiziario, anche mediante l'ausilio della forza pubblica.
- L'occupante, in vista della liberazione dell'immobile e, comunque, quando ne verrà estromesso dovrà sgomberarlo di tutti i mobili e i documenti che contiene nel termine assegnato dal custode; in difetto gli stessi saranno considerati abbandonati e perciò smaltiti o distrutti.
- La parte esecutata ha ancora la possibilità di porre rimedio alla situazione sopra descritta, con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi, concludendo con tutti i creditori un accordo di composizione della crisi oppure proponendo agli stessi un piano del consumatore, così come già indicato nell'atto di precetto.
- Per intraprendere le predette procedure è necessaria l'assistenza di un legale.
- Ai sensi dell'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, la parte esecutata può effettuare la conversione del pignoramento, cioè chiedere di sostituire all'immobile pignorato una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e a quelli intervenuti, comprensiva di interessi e spese, oltre quelle di esecuzione.
- Tale istanza dovrà essere depositata presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per l'autorizzazione alla vendita o l'assegnazione dell'immobile pignorato. Nei procedimenti iniziati a partire dal 13 febbraio 2019, alla istanza dovrà unirsi il versamento di una somma pari ad 1/6 del credito del precedente e degli intervenuti, dedotti

gli eventuali versamenti effettuati di cui deve essere fornita prova documentale. Il giudice potrà concedere una dilazione massima di 48 rate mensili per il saldo dell'ammontare dovuto. Nei procedimenti iniziati prima del 13 febbraio 2019 il versamento dovrà essere pari ad 1/5 e la dilazione non potrà eccedere le 36 rate mensili.

- La predetta istanza di conversione è inammissibile se presentata dopo che il giudice abbia autorizzato la vendita del bene o disposto la sua assegnazione.
- È in ogni caso conveniente saldare i creditori – o avanzare la predetta istanza – il più tempestivamente possibile in quanto, con il trascorrere del tempo, il credito vantato da ciascun creditore è destinato ad aumentare a causa degli interessi che maturano periodicamente e delle spese di procedura (ad esempio, se l'istanza viene proposta prima che l'esperto stimatore rediga la perizia, potranno essere risparmiate le spese relative al compenso per il predetto ausiliario);
- per le procedure introdotte dopo il 28.02.2023 - non oltre dieci giorni prima dell'udienza fissata con il presente decreto ex art. 569 c.p.c. – ovvero di quella successiva a cui la procedura sarà eventualmente rinviata in conseguenza della proroga ottenuta dall'esperto stimatore e/o, su richiesta della parte esecutata, in conseguenza del mancato rispetto dei termini per la comunicazione alle parti e per il deposito dell'elaborato di stima di cui all'art. 173- bis, 3° co. disp. att. c.p.c. - può chiedere al Giudice di disporre la vendita diretta alle condizioni e nei modi indicati dall'art. 568 bis c.p.c., depositando istanza – per uno o più lotti - unitamente alle/a offerta/e di acquisto (una per ogni lotto), utilizzando il modello “offerta ex art. 568 bis c.p.c.” presente sul sito del Tribunale di Roma (sez. modulistica della IV sezione – pacchetto vendita diretta) e con gli allegati ivi indicati, a pena di inammissibilità; la cauzione – pari almeno al 10% del prezzo offerto – dovrà essere corrisposta a mezzo bonifico con le seguenti modalità:
 - per le procedure iscritte sino al 2024 e per quelle iscritte successivamente aventi numero dispari sul c/c BCC Ag. 3 - con il seguente : IBAN IT 55 M 08327 03399 000000310101. La causale del bonifico deve essere obbligatoriamente, senza abbreviazioni: ANNO 202.. (anno della procedura) PRATICA ... (numero procedura) LOTTO 00..(se unico indicare lotto 001) cauzione + nome dell'offerente¹ ;
 - per le procedure iscritte dall'anno 2025 aventi numero pari sul c/c Unicredit – Ag. 90 con il seguente : IBAN IT 90 G 02008 05340 000400388349. La causale del bonifico deve essere obbligatoriamente, senza abbreviazioni: POSIZIONE² AAAAPPPPPPLLLL³ + nome offerente ⁴; con l'avvertenza che non saranno ammesse offerte per persona da nominare.
- Qualora la parte esecutata intenda definire transattivamente la propria posizione debitoria, la relativa trattativa, per i motivi sopra illustrati, è opportuno che sia avviata il più presto possibile con tutti i creditori che partecipano alla procedura, in quanto è sufficiente che anche uno solo di questi lo richieda perché l'immobile pignorato venga posto in vendita. La pendenza del pignoramento o la circostanza che sia già stata ordinata la vendita ovvero che si sia tenuto un qualche esperimento di vendita non impedisce, infatti, che la parte esecutata possa vendere il suo immobile e, con il relativo ricavato, soddisfare, anche a seguito di transazione, i creditori. In tal caso, questi, contestualmente all'incasso delle somme, presteranno assenso alla cancellazione delle eventuali ipoteche e del pignoramento. La soluzione di trovare un acquirente “privato” è preferibile soprattutto se il valore degli immobili è superiore al valore dei debiti. Se infatti, una volta venduto l'immobile e pagati i creditori, residua parte del prezzo, questa spetta all'esecutato e tale parte sarà tanto maggiore quanto più alto sarà il prezzo di vendita del bene.
- In ogni caso, è previsto dall'art. 624 bis c.p.c. che, su richiesta di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, la procedura, sentito il parere del debitore, può essere sospesa fino ad un tempo massimo di ventiquattro mesi. Tale sospensione può essere disposta una sola volta nel corso della procedura (anche se concessa per un tempo inferiore a quello massimo sopraindicato) e, laddove sia già stata ordinata la vendita, la relativa istanza può essere proposta soltanto fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino

¹ Es: anno 2023 pratica 1805 lotto 001 cauzione Mario Rossi

² Scritto maiuscolo, seguito da spazio numero anno della procedura, numero esecuzione (di 6 caratteri inserendo gli zeri iniziali), numero di lotto (6 caratteri inserendo gli zeri iniziali);

³ La serie di numeri deve contenere in tutto 15 caratteri

⁴ Es: POSIZIONE 202500285000001 cauzione Mario Rossi

a quindici giorni prima della vendita con incanto. Nel caso in cui la sospensione venga disposta dopo che sia stata eseguita la pubblicità per la vendita, le relative spese saranno maggiori. In ogni caso, per l'emissione del provvedimento di sospensione, è necessario il consenso di tutti i creditori, in quanto se anche un solo creditore munito di titolo esecutivo vi si opponga ovvero ne chieda, in qualsiasi momento, la revoca, la procedura esecutiva sarà destinata a proseguire.

- Qualora non lo abbia già fatto, a seguito dell'invito contenuto nell'atto di pignoramento, la parte esecutata deve effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del tribunale presso il quale pende l'esecuzione. In mancanza, tutti gli atti e gli avvisi diretti alla parte esecutata saranno comunicati presso la cancelleria. Da ciò consegue che, in assenza di elezione di domicilio, di tali avvisi la parte esecutata potrebbe non avere mai effettiva conoscenza e la procedura potrebbe proseguire e concludersi validamente nei suoi confronti senza che questa ne abbia avuto alcuna informazione.
- L'opposizione alla esecuzione può essere proposta esclusivamente prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.

Ruolo del custode giudiziario e doveri dell'occupante l'immobile

- Il giudice dell'esecuzione ha nominato un custode giudiziario del compendio pignorato.
- Il custode giudiziario deve effettuare un primo accesso presso l'immobile pignorato e verificare se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi; dovrà effettuare accessi periodici almeno con cadenza trimestrale al fine di verificare lo stato del compendio ed il rispetto da parte dell'occupante degli obblighi sullo stesso incombenti;
- Tra i compiti del custode giudiziario vi è anche quello di informare la parte esecutata dello stato del processo esecutivo che si svolge in suo danno.
- Si precisa che l'occupante dell'immobile ne è divenuto "mero detentore" e, nel caso si tratti della parte esecutata, potrà continuare ad abitarla alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c.
- L'occupante deve consentire i sopralluoghi dell'esperto estimatore anche all'interno dell'immobile.
- Il detentore ai sensi dell'art. 593 c.p.c. è tenuto a redigere e a consegnare al custode giudiziario il conto della gestione dell'immobile che si intende richiesta con la presente informativa.
- Il custode giudiziario è tenuto a riscuotere a partire dalla data del pignoramento i canoni e le indennità di occupazione. Gli eventuali conduttori, affittuari, nonché occupanti – anche senza titolo – debbono versare detti canoni e/o indennità secondo le modalità indicate dal custode.
- L'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode giudiziario.
- Nei giorni preventivamente concordati con il custode giudiziario l'occupante deve essere presente presso l'immobile pignorato per consentirne la visita da parte dei terzi interessati all'acquisto accompagnati dal custode medesimo o da suo ausiliario.
- Al custode e al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione.
- La parte esecutata nel corso della procedura esecutiva deve astenersi dal percepire i frutti e le rendite del bene, che devono essere, invece, acquisiti dalla procedura.
- In tutti i casi di violazione delle disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. il giudice potrà disporre la liberazione dell'immobile.
- Si precisa che per occupante si intende chiunque utilizzi l'immobile e, dunque, non solo l'esecutato e i suoi familiari, ma qualunque altro soggetto, indipendentemente dal rapporto che intercorra tra questo ed il debitore.

..*

- Secondo il contratto di locazione della durata di 6 anni, dal 01/11/2013 al 31/10/2019 registrato in data 17/10/2014 al n. 016705 – serie 3T, stipulato tra:
ente ad oggetto:
il diritto di proprietà dell'immobile sul negozio/bottega sito in
Comune di Roma, Via Collegitilesco, n. 29, interno J, censito

all'NCEU di detto Comune, al foglio 914, part. 1378, sub. 503, categoria C/1, mq.75, piano T

ove non siano state applicate le previsioni di cui all'art. 18 (esercizio della facoltà di recesso da parte del locatore) e all'art. 16 (comunicazione della disdetta del contratto) sei mesi prima del 31/10/2019, il contratto di che trattasi appare risultare automaticamente rinnovato per ulteriori 6 anni e, quindi, fino al 31/10/2025.

Si rende noto che, invece, costituendo l'eventuale successivo rinnovo per ulteriori 6 anni esplicitamente un atto negoziale di volontà, considerato che ex art. 560 c.p.c. *"...è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non autorizzati dal giudice dell'esecuzione"*, con la trascrizione del pignoramento sul compendio detto rinnovo non potrà averi e ciò anche in mancanza della comunicazione PEC inviata in data 15/04/2025 con cui il Custode ha comunicato *"il diniego di rinnovo del contratto registrato in data 17/10/2014 al n. 016705 – serie 3T, stipulato tra*

per il periodo 2025-2031 sulla

base uenua necessua ai venaere l'immobile espropriato nella procedura esecutiva in questione". Si conferma, in ogni caso, che qualsiasi decisione in merito è di esclusiva competenza del Giudice a cui, ove ritenuto, l'occupante potrà rivolgersi.

- L'occupante deve:

- o versare le somme spettanti al debitore esecutato sul conto corrente:
 - a. intestato al Tribunale di Roma, accesso alla procedura 1054/2014;
 - b. codice IBAN: IT 75 N 08327 03399 000000310201;
 - c. causale: anno 2014 pratica 1054 lotto 002 – affitti e Custodie giudiziarie
- o deve anticipare all'indirizzo PEC la ricevuta dell'ordinato di bonifico e, in occasione del primo versamento di canone, ad inviare tutte le informazioni che permettano la compilazione della fattura elettronica (codice destinatario);

INFORMATIVA PER GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI (NON ESECUTATI)

- Anche qualora la parte esecutata non sia l'esclusivo titolare del diritto reale sul bene oggetto di pignoramento e vi siano altri titolari che non siano obbligati verso i creditori, e sia stata pertanto pignorata solo la quota di spettanza dell'esecutato, il giudice dell'esecuzione può disporre la vendita forzata del diritto nella sua interezza allo scopo di soddisfare i creditori con il ricavato derivante dalla quota pignorata.
- Qualora i contitolari intendano chiedere la divisione del bene in natura o vedersi attribuire la quota della parte esecutata ex art. 720 c.c., è necessario che propongano apposita istanza al giudice dell'esecuzione. In tal caso si potrà procedere allo scioglimento della comunione dinanzi al medesimo giudice dell'esecuzione solo ove vi sia il consenso espresso di tutte le parti e degli interessati. La somma versata per l'acquisto della quota si sostituirà alla quota del bene pignorata e quest'ultima verrà attribuita per intero ad uno o più dei contitolari, diversi dall'esecutato, che ne abbiano fatto richiesta e pagato il prezzo corrispondente.
- Altra possibile soluzione per conseguire il risultato di evitare la vendita dell'immobile è raggiungere un accordo con i creditori pagando i debiti per conto dell'esecutato.

Maggiori informazioni su tutto quanto sopra indicato potranno essere richieste al custode giudiziario.

Il custode giudiziario
Giuseppe GATTI